

Dott. PIERO PAGLICCI REATELLI
Studio Tecnico - Perugia - Via Delle Streghe, 13 tel 075 5730615 reatelli@libero.it
Tribunale di Perugia - ES. IMMOBILIARE N. 445/2017 R.G.E.I.
UNICREDIT SPA /

STUDIO TECNICO

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

Via delle Streghe, 13 - Tel. e Fax : 075.5730615

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

I^a INTEGRAZIONE A CONSULENZA TECNICA

ooo

Nell'Esecuzione Immobiliare n. 445/2017 R.G. Es. Promossa da:

- BOLINA SPV SRL (già UNICREDIT S.P.A.)

Esecutante

Avv. Pierluigi FEDERICI

CONTRO

Esecutato in contumacia

ooo

Ill.mo Sig. G.E.

Dott.ssa Rosa LAVANGA

Io scrivente, in qualità di CTU nominato nell'esecuzione immobiliare in
oggetto, con ordinanza del 11.04.2024 è stato incaricato di rispondere
al seguente nuovo quesito integrativo relativo all'accesso al lotto 8 ed
alla possibilità di cambio di destinazione del lotto 4 e precisamente (all.
n. 1):

***"Predisponga il CTU una valutazione specifica delle opere e dei
costi per rendere agibile l'accesso al lotto n. 8;***



*Autorizza il CTU a verificare la possibilità o meno del cambio di
destinazione del parcheggio di cui al lotto n. 4, da privato a uso
pubblico a privato”;*

ooo

ATTIVITA' DEL CONSULENTE

Accettato l'incarico lo scrivente:

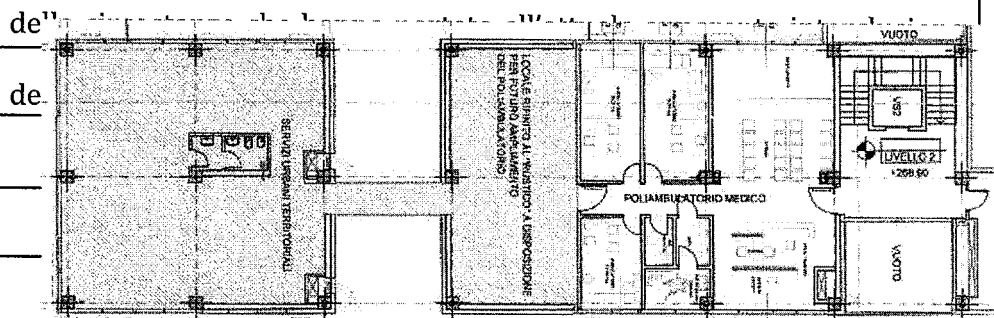
- In data 01.02.2024 prot. 27263 lo scrivente (su indicazione del delegato alla vendita) depositava al Comune di Perugia istanza di accesso agli atti per acquisire la necessaria documentazione urbanistica relativa al complesso immobiliare (all. n. 2);
 - In data 23.04.2024 alle ore 17,00 lo scrivente, alla presenza del delegato alla vendita, eseguiva un primo accesso per nuova verifica dello stato dei luoghi prendendo visione della posizione ed accesso al lotto 8) al fine di verificare l'esistenza o meno/possibilità di realizzare accessi alternativi;
 - In data successiva lo scrivente acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Perugia copia degli elaborati planimetrici catastali del fabbricato oggetto di esecuzione (all n. 3);
 - Il Comune di Perugia metteva a disposizione la documentazione urbanistica solo in data 25.09.2024 (all. n. 4);
 - In date successive lo scrivente, sulla base della documentazione acquisita, esperiva ulteriori accessi per rilievi di dettaglio;
- analizzata la documentazione acquisita e quindi presa attenta visione dei luoghi in risposta al quesito si riferisce quanto segue:

QUESITO N. 1



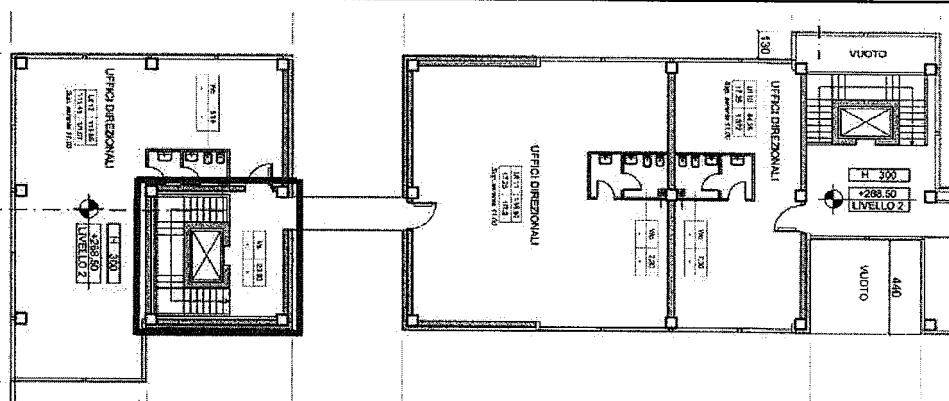
"Predisponga il CTU una valutazione specifica delle opere e dei costi per rendere agibile l'accesso al lotto n. 8"

Prima di entrare nello specifico aspetto tecnico del quesito ricevuto si ritiene opportuno e necessario fare una breve cronistoria dei fatti e



(nei 3 piani) la quale, quindi, avrebbe garantito – dal piano terra, accesso indipendente ai locali al piano secondo (attuale lotto n. 8);

si riproduce di seguito la tavola di progetto (all. n. 5) nella quale la scala è indicata con tratto rosso;

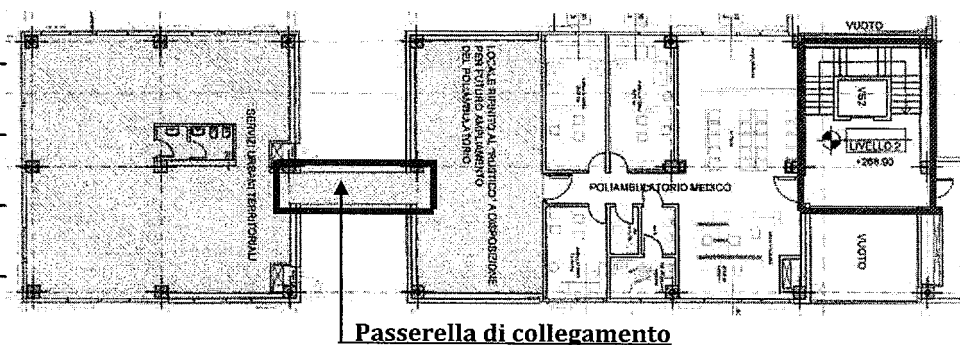


2) Nel progetto – scia in variante 25/07/2013 prot. 138968/2013 venne prevista l'unione dei locali attuale lotto 8 con i locali presenti al piano secondo con la eliminazione della scala di accesso a questi ultimi (di collegamento dei 3 piani scala (indicata con tratto rosso nella tavola che precede); per l'accessp



ai locali attuale lotto 8) venne previsto (sempre nel progetto) la
realizzazione di passerella di collegamento con i restanti locali
presenti a questo livello accessibili, a loro volta, dal vano scala
centrale dell'edificio (attuale sub. 27);

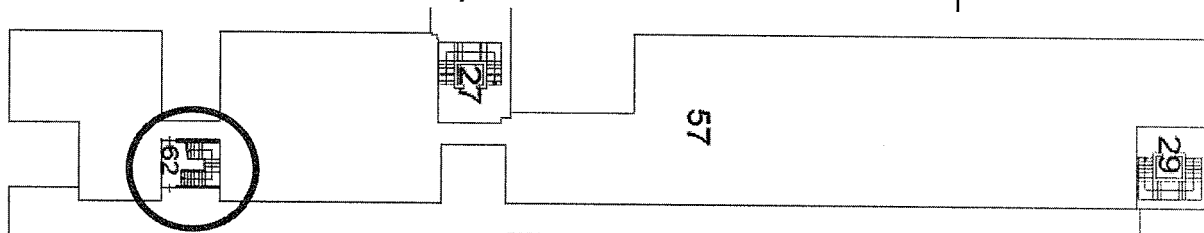
si riproduce di seguito la tavola di progetto (all. n. 6) nella quale
con tratto di colore rosso viene indicata la passerella, tratto di
colore bleu il vano scala centrale (sub. 27) che avrebbe garantito
accesso a tutti i locali al piano (lato città) e quindi - di fatto-
accesso anche ai locali attuali lotto 8);



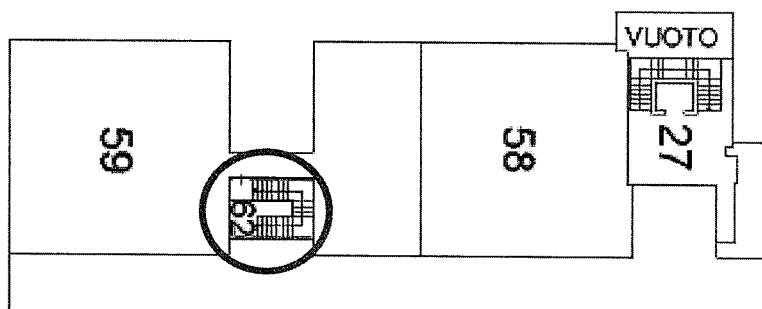
- 3) Nel progetto - scia in variante 18.12.2014 prot. 228165/2014 -
venne prevista la realizzazione della esistente scala interna di
collegamento partente dai locali del piano primo con sbarco ed
unico accesso ad locali al piano secondo - attuale lotto n. 8 -
scala a servizio esclusivo di questi ultimi; la scala, indicata
catastralmente con il sub n. 62, è rappresentata con tratto verde
nella tavola di progetto allegata (all. n. 7);
si precisa che :
- la scala è rappresentata nell'elaborato planimetrico (sotto
riprodotto);



Dott. PIERO PAGLICCI REATTELLI
 Studio Tecnico - Perugia - Via Delle Streghe, 13 tel 075 5730615 reattelli@libero.it
 Tribunale di Perugia - ES. IMMOBILIARE N. 445/2017 R.G.E.I.
UNICREDIT SPA /



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

- nell'elenco subalterni (all. n. 8) la scala venne indicata come
*"bene comune ai subalterni n. 57 - locali piano primo - e
 subalterno n. 58 - locali del piano secondo (attuale lotto 8)."*



Direzione Provinciale di Perugia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PERUGIA
 Elenco Subalterni

Data: 17/12/2018 - Ora: 16.31.11 - Pag: 2
 Visura n. : T251236

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

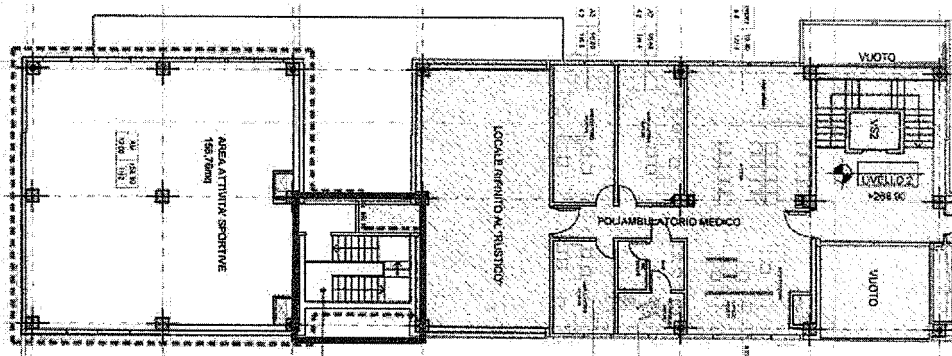
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PERUGIA		281	1440		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
52	STRADA PIEVAIOLO	S	1		
54	STRADA PIEVAIOLO	S	2		
55	STRADA PIEVAIOLO	S	2		
56	STRADA PIEVAIOLO	S	2		
57	strada pievaiole	S	1		
58	STRADA PIEVAIOLO	S	2		
59	STRADA PIEVAIOLO	S	2		
60	STRADA PIEVAIOLO	S	1		
61	STRADA PIEVAIOLO	S	1		
62	strada pievaiole	S	1-2		
63	strada pievaiole	S	1		

Nello stesso progetto la passerella costituente il precedente
 accesso ai locali lotto 8) venne inglobata a far parte dell'unità
 immobiliare al piano secondo attuale subalterno 59.

A seguito di questa variante la scala di collegamento ed accesso



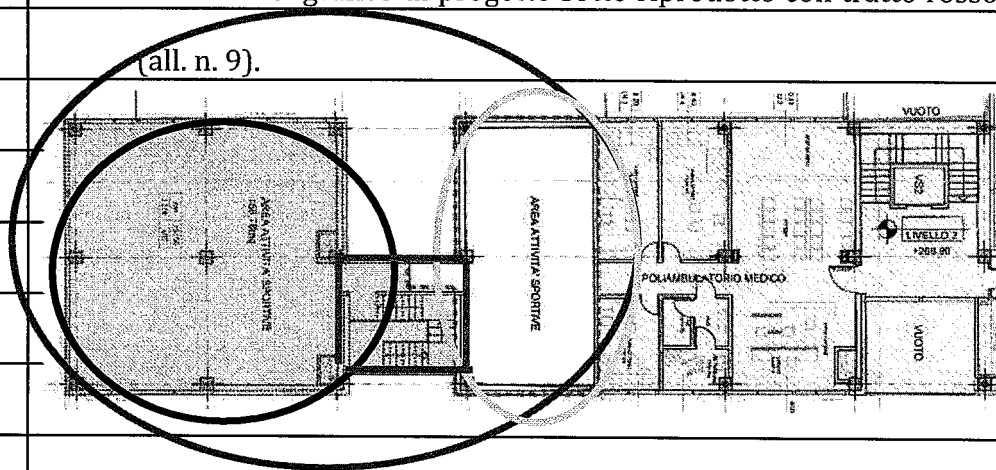
dai sottostanti locali del piano primo (subalterno n. 57) ai locali
 lotto 8) divenne unico accesso a questi ultimi (all. n. 7).



4) Nell'ultimo progetto - scia in variante 22.05.2015 prot.
 89929/2015 venne prevista una diversa consistenza dei locali al
 piano secondo con :

- unione ai locali sulla destra della scala (lato città - tratto nero);
- di vasto ambiente posto sulla sinistra del vano scala
 (subalterno 62 - tratto verde);
- di locali con destinazione di progetto per "area attività
 sportiva" (tratto giallo)

Risultando, in definitiva, la consistenza del lotto 8) al momento
 del pignoramento e successiva valutazione (subalterno 59)
 indicata nel grafico di progetto sotto riprodotto con tratto rosso
 (all. n. 9).



ooo



Premesso ancora che:

- a) La particolare situazione di accesso ai locali del piano secondo (lotto n. 8 subalterno n. 59) è stata rappresentata a pag. 65 della CTU depositata dallo scrivente in data 21.03.2019;
- b) L'accesso ai locali del piano secondo (lotto 8) venne garantito nel progetto e quindi nel successivo accatastamento a mezzo della scala sub. 62 che ha origine dai locali del piano primo (sub 57);
- c) Al momento dei sopralluoghi è stato possibile accedere alla scala di collegamento tra il piano primo e secondo (sub. 62) a mezzo della porta (chiusa dagli occupanti il piano primo) già esistente al momento dell'accesso per la redazione della CTU nell'esecuzione immobiliare dell'anno 2019;
- d) Alla data dell'accesso per la redazione della CTU nell'esecuzione immobiliare dell'anno 2019 si rilevava presente porta di accesso dai locali del piano primo alla scala e quindi allo sbarco di quest'ultima al piano secondo una seconda porta di accesso ai locali aperte e di libera accessibilità;
- a. Alla data del sopralluogo nell'aprile 2024 la scala di collegamento risultava esistente e non modificata;
- b. accessibile ed agibile;
- c. porta di accesso alla scala al piano primo chiusa dall'interno dei locali di detto piano;
- d. porta presente allo sbarco della scala a livello superiore aperta;





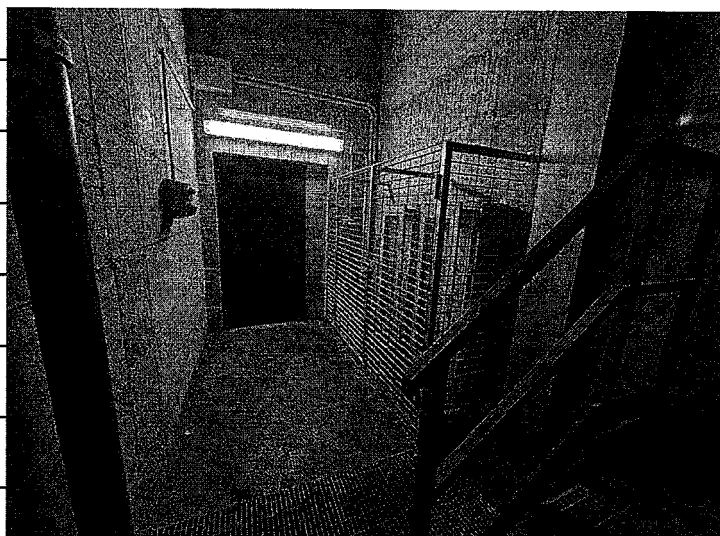
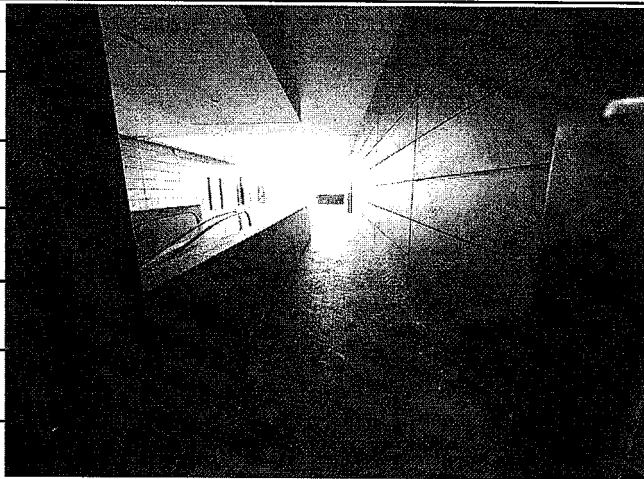
Premesso ancora che:

- a) Sul luogo non si è rilevata presenza di altro acceso ai locali del lotto n. 8);
- b) Sul luogo non si rileva la possibilità di realizzare autonomo accesso ai locali del lotto n. 8) in quanto al piano terra, nella verticale della scala tra il piano primo e secondo, è presente esercizio commerciale (negozio) di terzi (risultando ipotetico sbarco della scala al piano terra pressoché nella parte centrale del locale);
- c) La scala di emergenza di accesso alla copertura dei locali del piano terra con sbarco al piano primo, per caratteristiche costruttive (scala in profili metallici), posizione, presenza di quadri elettrici (della struttura), arrivo all'interno di locale tecnico con presenti alcuni impianti (della struttura), accesso al lastrico di copertura (solo pedonabile) non presenta, a giudizio di chi scrive, caratteristiche per costituire - anche a seguito di lavori ed interventi - idoneo accesso ai locali lotto n. 8);

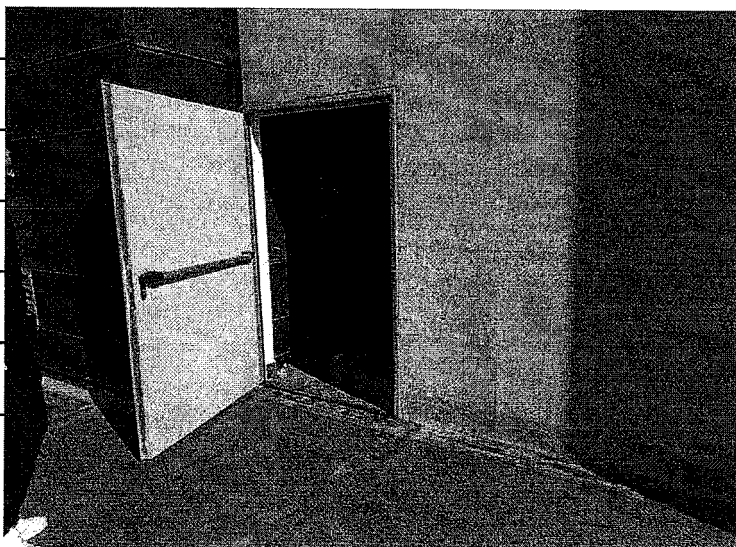


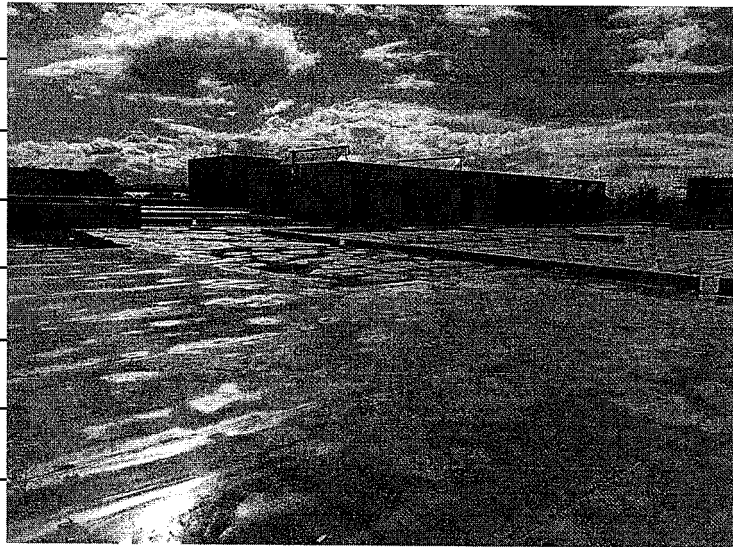
Dott. PIERO PAGLICCI REATTELLI
Studio Tecnico - Perugia - Via Delle Streghe, 13 tel 075 5730615 reattelli@libero.it
Tribunale di Perugia - ES. IMMOBILIARE N. 445/2017 R.G.E.I.
UNICREDIT SPA /

caratteristiche della scala di emergenza meglio ed in dettaglio
illustrate e rilevabili nella documentazione fotografica sotto
riprodotta (foto dalla n. 1 alla n. 10);



Dott. PIERO PAGLICCI REATTELLI
Studio Tecnico - Perugia - Via Delle Streghe, 13 tel 075 5730615 reattelli@libero.it
Tribunale di Perugia - ES. IMMOBILIARE N. 445/2017 R.G.E.I.
UNICREDIT SPA /





ooo

Per quanto esposto e documentato nella trattazione che precede, in risposta al quesito, si rileva e riferisce che:

- non risulta possibile, per caratteristiche, posizione ed ubicazione dei locali al piano secondo - lotto n. 8) (sub. 59) - realizzazione di idoneo, autonomo ed indipendente accesso dall'esterno;

- i locali al piano secondo lotto n. 8) risultano serviti e di possibile accesso - in conformità a quanto previsto nel progetto, nell'accatastamento e riportato nella CTU (nell'esecuzione immobiliare)

- unicamente a mezzo/percorrendo la scala (sub. 62) avente origine dai locali del piano primo (sub. 57);

- non si ritiene tecnicamente possibile realizzare autonomo idoneo indipendente accesso dall'esterno ai locali lotto n. 8)



È pertanto necessaria la costituzione di servitù di passo a carico fondo
servente come sopra individuato (sub. 57) a favore fondo sub 59
(attuale lotto 8) in conformità a quanto precisato nel progetto,
documentazione catastale e nella CTU nell'esecuzione.

ooo

QUESITO N. 2

*"Autorizza il CTU a verificare la possibilità o meno del cambio di
destinazione del parcheggio di cui al lotto n. 4, da privato a uso
pubblico a privato"*

Le verifiche e gli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del
Comune di Perugia (all. n. 10) hanno confermato quanto già esposto
nella CTU nell'esecuzione immobiliare depositata ed in particolare che:

- i posti auto censiti con il sub. 47 sono posti auto classificati e con
destinazione di progetto a posti auto "privati ad uso pubblico";
- i posti auto nei progetti sono indicati come "privati ad uso
pubblico" nel rispetto degli obbligatorie standard urbanistici;

ne consegue, in definitiva, che i posti auto "privati ad uso pubblico" non
è possibile cambio di destinazione a parcheggi pertinenziali (privati) in
quanto con tale mutazione di destinazione verrebbe meno il rispetto
degli obbligatorie standard urbanistici (posti auto, nella consulenza
depositata, non valutati e non venne predisposto lotto per la vendita al
pubblico incanto).

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 29 novembre 2024

Il CTU

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

